HOTEL & APARTEMEN KEMPINSKI JAKARTA,

Dibangun dalam satu menara

Seteleh sukses dengan beberapa proyek properti sebelumnya, kini PT MidPlaza Prima melalui anak usahanya PT Prima Adhitama International Development, kembali menghadirkan produk barunya. Yakni, Hotel dan Apartemen Kempinski Jakarta yang dibangun dalam satu menara, di Jalan Jenderal Sudirman, Jakarta. Menurut rencana, pengoperasiannya akan dilakukan pada semester pertama 1998.

Ir. Teguh Budiono, MBA - *General Manager Project* PT Prima Adhitama International Development menjelaskan, sesuai dengan *block plan* di lahan yang dimiliki pihaknya, pembangunan di tahap ketiga ini, diperuntukkan untuk hunian (*residences*). Sedangkan di tahap pertama dan kedua yang sudah terbangun, fungsinya sama untuk perkantoran. Yaitu, MidPlaza I dan II.

Adapun dipilihnya jenis hunian hotel dan apartemen, lanjut Teguh, mengingat di gedung perkantoran MidPlaza I sekitar 85 persen *tenant* berasal dari Jepang dan MidPlaza II kurang lebih 50 persen dari Eropa. Maka, dinilai pihaknya memiliki potensi *market* apabila didirikan jenis bangunan tersebut. Dengan begitu, sasaran *market* hotel yang hendak dicapai, arahnya juga ke situ (Jepang dan Eropa). Namun, tidak menutup kemungkinan dengan yang lain, misalnya Amerika.

Sementara itu, dalam mencari target *market* apartemen diupayakan agar kontekstual dengan hotel. Karena di sini, hotel berbintang lima, maka sasaran *tenant* (penghuni) apartemen disesuaikan dengan itu. Antara lain, akan membidik *exclusive strata title*," tambah Teguh.

"Kami percaya bahwa konsep satu menara yang menggabungkan hotel dan apartemen ini, akan menjadi nilai kompetitif bagi kami dan memberi manfaat lebih banyak bagi pembeli dan penghuni apartemen. Sebagai contoh, mereka akan dapat menikmati fasilitas hotel bintang lima, di samping berada di lokasi strategis di Jalan Jenderal Sudirman Jakarta. Hotel dan Apartemen Kempinski, juga akan menyediakan alternatif pusat kegiatan bisnis dan sosialisasi bagi para tamu bisnis serta warga Jakarta, "ungkap Darius Hiraman - *Marketing Manager* PT Prima Adhitama International Development.

Apartemen jual dan sewa

Hotel dan Apartemen Kempinski Jakarta (HAKJ), menempati area di belakang gedung perkantoran MidPlaza I dan II. Dibangun dalam satu menara, di atas daerah perencanaan seluas 1,3 ha. Terdiri dari 36 lantai dan 5 besmen, dengan luas total lantai bangunan kurang lebih 121.000 m^2 (gross).

Pada besmen, difungsikan untuk sarana parkir, selanjutnya *ground floor* hingga lantai 2 dimanfaatkan untuk fasilitas hotel sekaligus apartemen. Sedangkan lantai 3 sampai dengan 14, berfungsi sebagai hotel dan lantai 15 - 36 diperuntukkan apartemen.

Kempinski Hotel Plaza Jakarta, menurut Teguh, dirancang terdiri dari 360 kamar. Dengan tipe kamar yang dihadirkan, antara lain *king, double bedroom, suite* dan *presidential suite*. Sedangkan pada apartemen, didesain terdiri dari 254 unit hunian. Dengan tipe 1, 2, dan 3 *bedroom* yang luasnya berkisar 73 - 192 m^2, serta *penthouse*.

Dilengkapi dengan fasilitas kolam renang, pusat kesehatan dan kebugaran, sauna, spa, *business centre, shopping arcade, restaurant, ballroom* kapasitas 1.000 orang (*standing party*), 12 *meeting room* yang masing-masing berukuran kurang lebih 70 m^2, 2 *meeting room* berukuran besar, dan sebagainya.

Darius kembali mengungkapkan, dari 254 unit hunian pada apartemen ini, kurang lebih 80 persen dipasarkan dengan sistem jual (*strata title*). Dengan harga jual rata-rata USD 3000/m^2. Sedangkan sisanya 20 persen, dimanfaatkan sebagai *service apartment*. Pengelolaan pada *service apartment* tersebut, sambung Hendarto Rahardjo A. - Direktur PT Prima Adhitama International Development, akan ditangani di bawah manajemen Kempinski.

Perencanaan arsitektur HAKJ ditangani oleh Wimberly Allison Tong & Goo (WATG). Dipilihnya perencana ini, menurut Teguh, karena WATG pernah menangani proyek sebelumnya dan dinilai hasil desainnya cukup memuaskan. Sementara itu, skup perencanaan yang ditangani di proyek ini, katanya, meliputi *schematic*

ISTIMEWA

Hotel & Apartemen dibangun dalam satu menara, merupakan konsep baru yang berkembang saat ini di Jakarta.

design dan separuh design development. Selanjutnya, hingga detail design ditangani oleh tim *in-house* PT Prima Adhitama.

Dengan demikian, kilahnya, dalam mencari kontraktor harus yang berpengalaman, agar dapat menyelesaikan progres sesuai target yang ditetapkan, dan mutu yang diinginkan. Berdasar hasil seleksi yang diadakan pihaknya, pilihan jatuh pada Taisei Corporation, Jepang bekerjasama dengan PT Pembangunan Perumahan - Taisei Indonesia Construction (Taisei - PPT Joint Operation). Dalam hal ini, bertindak sebagai kontraktor utama.

Adapun keterlibatan konsultan perencana di proyek ini, melalui penunjukkan. Sedangkan kontraktor melalui proses tender (tertutup).

Selain Taisei-PPT J.O., masih terdapat sejumlah *nominated sub-contractor* (NSC) yang di tender langsung oleh pemberi tugas. Dilakukan demikian, menurut Teguh, sebagai upaya efisiensi biaya konstruksi dan untuk menghindari pembayaran pajak ganda. Namun, dalam pelaksanaan di lapangan para NSC tersebut, diserahkan ke *main contractor* untuk dikoordinasikan. Dengan begitu, Taisei-PPT J.O., mendapatkan *fee coordination*.

Ketika ditanya tidak melibatkan jasa manajemen konstruksi di proyek prestis ini, Teguh menjawab, dalam pengendalian mutu pihaknya memberi kepercayaan sepenuhnya kepada Taisei-PPT JO., tanpa di supervisi kembali oleh tim *owner*. Karena hasil transformasi antara keinginan *owner* dan kontraktor terhadap desain yang ada, berdasarkan pertimbangan telah terpenuhi.

Ir. Teguh Budiono, MBA

N. Shibata

Pelaksanaan konstruksi HAKJ dimulai pada akhir 1995, dan ditargetkan selesai pada semester pertama 1998. Saat pelaksanaan di lapangan secara prinsip, desain sudah *prepared*. Namun, di dalam perjalanannya terdapat beberapa penyesuaian terhadap desain detil. Hal tersebut, antara lain disebabkan untuk kemudahan pelaksanaan di lapangan.

Perpaduan antara material finishing dan elemen interior, menciptakan keharmonisan ruang tamu.

Kamar tidur pada unit apartemen yang dirancang untuk kenyamanan penghuni.

Bersayap tiga

Design brief yang disampaikan perencana ketika itu, menurut Teguh, lebih mengutamakan segi fungsional. Yakni, *mixed used* penggabungan antara hotel dan apartemen. Pihak perencana mengajukan beberapa alternatif desain. Ternyata pilihan jatuh pada yang terbangun saat ini. Dalam satu massa bangunan memiliki 3 sayap (*wing*) atau bersayap tiga. Dengan bentuk demikian, dimungkinkan dalam tiap unit hunian atau kamar hotel memiliki *view* yang berbeda.

Ditinjau dari kelebihannya, penggabungan peruntukan hotel dan apartemen dalam satu menara ini, tutur Teguh, memudahkan para penghuni apartemen menggunakan fasilitas yang ada di hotel. Sebaliknya, dalam mem-*back up security* akan lebih susah, mengingat jenis hunian bersifat publik dan privat. Sehingga, diperlukan sistem manajemen yang lebih baik.

Salah satu antisipasi pula yang dilakukan untuk mengatasi hal tersebut, pencapaian menuju apartemen dan hotel dibuat secara terpisah. Masing-masing memiliki *entrance* dan *elevator* tersendiri.

Pada kulit luar bangunan HAKJ, diselesaikan dengan *precast concrete panel* finish cat berwarna *cream* dan jendela kaca *tinted blue* dengan rangka aluminium. Selanjutnya sebagai aksen, di bawah jendela, diberi tekstur warna coklat yang memanjang bak pita. Lalu, untuk memperjelas di bagian podium (kaki), disiasati dengan memberi aksen granit warna hitam dan di bagian kepala dihiasi dengan mahkota (*crown*).

Sementara itu, lantai pada area publik hotel, diselesaikan dengan marmer Ujung-

pandang warna *cream* dan granit *nero asuluto*. Untuk *guest room* dengan karpet, kecuali pada kamar mandi lantai dan dinding marmer. Sedangkan, pada lantai apartemen hampir seluruhnya diselesaikan dengan marmer *crema marfil*. Untuk dinding, baik pada hotel maupun apartemen plester finish cat dan *ceiling* dari bahan gipsum.

Memasuki ruang dalam hotel, kilah Teguh, akan menyajikan desain yang modern dengan memberikan keunikan dan nuansa tersendiri. Sesuai dengan konsep Kempinski, tidak ingin memberikan suatu hotel yang tipikal. Atau, merupakan jiplakan Kempinski lain.

Tanpa dilatasi

Kondisi tanah pada lokasi proyek, berdasarkan hasil penyelidikan, menurut Teguh, relatif bagus. Tanah keras berada pada kedalaman 40 - 50 m. Jenis pondasi yang digunakan adalah *bored pile* (*friction pile*).

Sistem struktur atas kombinasi antara *shear wall* dan rangka beton. Selanjutnya, antara bangunan podium dan menara tidak ada dilatasi. Sehingga, untuk menghindari *load settlement* yang berarti di bangunan menara, *construction joint* antara kedua bangunan tersebut, dilakukan setelah pekerjaan struktur mencapai lantai 30.

Mutu beton yang digunakan pada kolom dan *shear wall* adalah K-550, sedangkan pada slab lantai dan balok K-400, serta *bored pile* K-300. Untuk balok di sini, dipakai sistem konvensional (cor di tempat), kecuali pada *ballroom* dengan sistem prestress.

Pada atap bangunan berupa dak beton yang sekelilingnya dihiasi dengan mahkota dari *steel structure* (*stainless steel*). Dan sebagai aksentuasi bangunan, di atas dak beton diletakkan menara setinggi 33 m dengan diameter bawah 1,2 m dan diameter atas 90 cm.

Lanjut Teguh, air kotor yang dihasilkan dari apartemen dan hotel, dialirkan melalui pipa menuju ke PD PAL Jaya yang berada di Setiabudi. Namun, air limbah yang berasal dari *kitchen* sebelum disalurkan ke pipa air kotor yang menuju PAL tersebut, disaring dahulu melalui *grease trap*. Untuk pipa vertikal air kotor di proyek ini, digunakan bahan *cast iron*. Hal ini, katanya, untuk me-*minimize* suara yang ditimbulkan dari *flushing* toilet antar unit hunian atau kamar hotel.

Sumber air bersih utama, didapat dari PAM dan sebagai cadangan dipakai 1 unit *deep well*. Dari kedua sumber tersebut, dialirkan menuju ke *ground water tank* (GWT) yang memiliki kapasitas 1.800 m^3. Tetapi, sumber air dari *deep well*, sebelum masuk ke GWT diproses dahulu melalui *sand filter* dan *carbon filter*. Berikut, dari GWT dengan bantuan pompa, air ditransfer menuju ke *roof tank* yang berkapasitas 120 m^3. Selanjutnya, didistribusikan menuju ke lantai-lantai bawah secara gravitasi, kecuali di 3 lantai teratas menggunakan bantuan *booster pump*.

PARIT V

Ir. RM. Franky AD

Kebutuhan air panas untuk hotel didapat dari *water boiler*, sedangkan untuk apartemen dari *water heater* yang memiliki kapasitas berkisar 50 - 100 liter.

Sarana transportasi vertikal di dalam gedung akan dilayani dengan lift. Total seluruhnya terdapat 19 unit. Di antaranya 3 unit lift penumpang dan 1 unit lift servis dipakai untuk melayani apartemen. Dengan jumlah yang sama, dipasang pula pada hotel. Dan ditambah 1 unit lift servis lagi, untuk melayani hotel dan apartemen yang sekaligus dapat dimanfaatkan sebagai lift kebakaran. Sisanya, adalah lift untuk *kitchen*, parkir dan sebagainya yang beroperasi jarak pendek. Adapun kecepatan serta kapasitas lift penumpang dan servis, baik pada apartemen dan hotel masing-masing 150 mpm/ 1.350 kg/22 penumpang dan 150 mpm/1.600 kg.

Pengkondisian udara (AC) di dalam ruang hotel dipakai sistem *central water cooled chiller* dan *air cooled chiller* pada koridor. Pada *guest room* menggunakan *fan coil unit*, dan daerah publik dengan AHU. *Chiller* yang tersedia, memiliki kapasitas 3 x 660 TR serta 1 x 100 TR. Sementara, pada apartemen digunakan *water cooled package unit*. Dan pada *kitchen* di setiap unit hunian, dilengkapi dengan *exhaust fan*.

PARIT V

Ruang makan yang didesain cukup mewah.

Sumber daya listrik utama pada proyek ini, didapat dari penyambungan PLN kapasitas kurang lebih 6.000 kVA dan di-*back up* dengan diesel genset kapasitas 4 x 2.000 kVA. Catu daya listrik per unit dalam apartemen berkisar 21.000 - 36.000 watt.

Untuk sarana komunikasi digunakan telepon sistem PABX dan *direct line*. Seluruhnya kurang lebih berkapasitas 400 *line*. Dengan perincian, sekitar 300 sambungan diperuntukkan untuk *direct line* apartemen dan pada hotel sistem PABX 100 line/1.400 extension. Di samping itu, baik pada hotel maupun apartemen dilengkapi dengan jaringan internet melalui akses PABX.

Dilengkapi dengan fasilitas sistem tata suara serta sistem pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran yang mengacu pada standar bangunan tinggi. Di samping itu, untuk keamanan bangunan juga dilengkapi dengan penangkal petir tipe EF yang dapat mengkover hingga radius 100 m.

Untuk perlengkapan M&E di sini dikontrol oleh *building automation system* (BAS). Di antara perlengkapan M&E yang dikontrol tersebut, meliputi *fan coil unit*,

AHU, pompa-pompa, dan *lighting outdoor*.

Sementara itu, parabola yang disediakan pada HAKJ, berukuran 24 *feet* untuk NHK dan 16 *feet* saluran Palapa serta digital Asiasat. Seluruhnya dapat menangkap 20 *channel*, termasuk lokal.

Pelaksanaan konstruksi

N. Shibata - *Project Manager* Taisei - PPT J.O., menjelaskan, skup pekerjaan yang ditangani pihaknya meliputi pekerjaan struktur, finishing (cladding, bata plester, *water proofing* dan sebagainya), serta *temporary work*. Sedangkan pekerjaan M&E dan sebagian finishing, dikerjakan oleh nominated sub-contractor (NSC).

Pelaksanaan di lapangan, mulai pada kuartal pertama 1996, dan pekerjaan struktur keseluruhan (*topping-off*) berhasil dirampungkan pada November 1997 lalu. Sedangkan pekerjaan finishing dilaksanakan secara *overlapped* dengan struktur. Yakni, dimulai Februari 1997.

HAKJ yang memiliki 5 lapis besmen dengan kedalaman 17 m ini, menurut Ir. RM. Franky AD - *Deputy Project Manager* Taisei - PPT JO., sebelum dilakukan penggalian, dibuat dinding penahan tanah dari *continuous bored pile* diameter 80 cm yang dipasang berselang-seling (*overlapping*) dengan *continuous bentonite* diameter 60 cm. Dengan panjang, baik *bored pile* maupun *bentonite*, 27 m. Namun, saat dilakukan penggalian, berdasar pertimbangan kondisi tanah pada sisi utara yang bersebelahan dengan jalan, diperkuat dengan *ground anchor*. Begitu pula, pada sisi barat yang bersebelahan dengan tetangga diperkuat dengan *shoring* dari H-beam. Sehingga, ketika penggalian dilakukan secara terbuka (*open cut*).

Permukaan air tanah pada lokasi proyek berada pada level -10 m, sedangkan penggalian hingga kedalaman 17 m. Terdapat pekerjaan dewatering dan dilakukan pada 13 titik.

Jenis pondasi yang digunakan pada HAKJ pun, juga dipilih bored pile. Diungkapkan Teguh, bored pile yang dipakai pada bangunan podium dan parkir, memiliki diameter 100 cm dan kedalaman 44 m (dari permukaan tanah existing). Seluruhnya kurang lebih berjumlah 192 tiang bor dengan kapasitas beban rencana 475 ton/tiang.

ISTIMEWA

Suasana resor dihadirkan pada area kolam renang Hotel & Apartemen Kempinski Jakarta.

Sedangkan pada bangunan menara diameter bored pile-nya sama, 100 cm. Namun kedalamannya 55 m. Dan total yang diperlukan, kurang lebih 254 titik dengan kapasitas beban rencana 575 ton/tiang. Juga, dipakai raft foundation di atas bored pile setebal 2,8 m pada bangunan menara dan 2 m di bangunan podium. Tebal tersebut, sudah termasuk tebal slab besmen 4 (B4).

Sementara itu, ketebalan pelat B3 hingga B0 adalah 17,5 cm. Dan untuk ketebalan dinding besmen 40 cm. Sedangkan tebal slab pada lantai tipikal 15 cm.

Kecepatan kerja/siklus struktur per lantai (tipikal), menurut Franky, rata-rata dicapai selama 7 - 8 hari. Dalam tiap lantai tersebut, ungkap Franky lagi, dibagi menjadi 4 *zone*. Yaitu, pada masing-masing sayap dan di bagian tengah. Untuk pelaksanaan struktur di sini, mendahulukan daerah *core* 1 lantai di atas slab lantai.

Selanjutnya untuk pembesian di proyek ini, dirakit di tempat. Begitu pula, pengecoran betonnya juga dilakukan di *site*. Sistem prestress hanya digunakan pada *ballroom*, karena mempunyai bentang balok sekitar 32 m.

Saat konstruksi berlangsung, antara lain menggunakan alat bantu kerja 3 unit *tower crane*, 1 unit *mobile crane*, *passenger lift/lift material*, 2 *concrete pump*, *diesel genset*, *excavator* dan alat pendukung lainnya.

Pada kondisi puncak di bawah koordinasi Taisei - PPT J.O., melibatkan sekitar 3.000 tenaga kerja. Dan melibatkan kurang lebih 20 NSC. Cara mengkoordinasi, tutur Franky, diadakan pertemuan mingguan, baik bersama *owner* maupun NSC. Dan pada hari-hari tertentu diadakan pula pertemuan secara terpisah, antara bangunan podium, hotel dan apartemen. Di samping itu, 2 kali seminggu diadakan meeting koordinasi untuk pekerjaan M&E.

Keunikan pada HAKJ ini, adalah pada kulit luar bangunan yang diselesaikan dengan PC panel terdiri dari berbagai tipe. Antara lain, pada bangunan podium terdapat 93 tipe, hotel 91 tipe dan apartemen 99 tipe. Sehingga, dalam proses pembuatan diperlukan cetakan sejumlah itu. Adapun luas total PC panel yang terpasang pada *facade* bangunan, kurang lebih 17.028 m^2, dan kaca 11.335 m^2.

Kemudian, untuk *stone work* (marmer dan granit) pada lantai/dinding kurang lebih sebesar 56.196 m^2, sedangkan *ceiling* seluas sekitar 52.910 m^2.

Volume total beton yang terserap dalam pembangunan proyek ini, kurang lebih sebesar 65.710 m^3, besi beton 14.681 ton dan menggunakan *formwork* sekitar 263.719 m^2.

Sistem kontrak yang diberlakukan terhadap Taisei - PPT JO., tutur Shibata, adalah *lump-sum*. Diberikan uang muka sebesar 10 persen, dan untuk pembayaran berikutnya berdasarkan *monthly progress*. ■

Saptiwi

Pemberi Tugas:
PT Prima Adhitama International Development
***anak perusahaan* PT MidPlaza Prima**
Operator Hotel:
Kempinski, Jerman
Konsultan Perencana:
Wimberly Allison Tong & Goo, California, USA (Arsitektur)
Stanley D. Lindsay & Associates, Georgia, USA *bekerjasama dengan* PT Wiratman & Associates, Jakarta, Indonesia (Struktur)
W.L. Thompson, USA *bekerjasama dengan* PT Metakom Pranata (Mekanikal & Elektrikal)
James Northcutt Associates/Wilson Associates, USA *bekerjasama dengan* PT Insada Interior Design Team, Jakarta, Indonesia (Interior)
Sasaki Associates & Belt Collins Associates, USA (Landscape)
PT Nilai Konsolindo (Quantity Surveyor)
Kontraktor Utama:
Taisei - PPT Joint Operation

Selamat Atas Berdirinya
THE PLAZA HOTEL & RESIDENCES
KEMPINSKI JAKARTA PROJECT
TAISEI
TAISEI - PPT JOINT OPERATION
THE PLAZA HOTEL & RESIDENCES
KEMPINSKI JAKARTA PROJECT
PP - TAISEI
HEAD OFFICE :
PLAZA SENTRAL LANTAI 7 JL. JENDERAL SUDIRMAN 47, JAKARTA 12930 - INDONESIA
P.O. BOX 3381 PHONE : 021 - 5207520, 5204878, 5205236 - FACSIMILE : 021 - 5207513
ISO 9002
No.JQA-1285
No.JQA-1296
SITE OFFICE :
JL. JENDERAL SUDIRMAN KAV. 10 - 11, JAKARTA 10220 - INDONESIA
PHONE : 021 - 5735660, 5735664 - FACSIMILE : 021 - 5735669